



佳兆業美好集團有限公司

KAISA PROSPERITY HOLDINGS LIMITED

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

Stock Code 股份代號: 2168

KAISA PROSPERITY

2021 中報
INTERIM REPORT

中國領先的城市綜合服務運營商

目錄

- 2 公司資料
- 4 主席報告
- 8 管理層討論及分析
- 22 企業管治及其他資料
- 24 權益披露
- 30 獨立審閱報告
- 31 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 32 簡明綜合財務狀況表
- 34 簡明綜合權益變動表
- 35 簡明綜合現金流量表
- 36 簡明綜合中期財務報表附註



公司資料

執行董事

廖傳強先生(主席)
郭曉亭女士(副主席)
李海鳴先生
吳建新先生
郭麗女士

獨立非執行董事

劉洪柏先生
馬秀敏女士
陳斌先生

審核委員會

陳斌先生(主席)
馬秀敏女士
劉洪柏先生

薪酬委員會

劉洪柏先生(主席)
廖傳強先生
馬秀敏女士
陳斌先生

提名委員會

廖傳強先生(主席)
劉洪柏先生
馬秀敏女士
陳斌先生

授權代表

廖傳強先生
余國良先生

公司秘書

余國良先生

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

中國總部

中國
深圳市
福田區
南園路66號
佳兆業中心A座507室

香港主要營業地點

香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園一期
19樓1901室

開曼群島股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716室

主要往來銀行

華夏銀行南園分行
招商銀行天河分行
中國工商銀行友誼分行
中國工商銀行惠州分行

法律顧問

香港法律：
盛德律師事務所

中國法律：
金杜律師事務所

開曼群島法律：
Conyers Dill & Pearman

合規顧問

大華繼顯(香港)有限公司
香港灣仔告士打道39號
夏慤大廈6樓

核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司

股份代號

2168.HK

公司網站

<http://www.jzywy.com>

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表佳兆業美好集團有限公司(「佳兆業美好」或「本公司」)，及其附屬公司(統稱「本集團」)，提呈本集團截至2021年6月30日止六個月未經審計的綜合業績。

業務回顧及前景

2021年，持續的疫情對各行各業的業務環境帶來衝擊，隨著後疫情時代全球經濟形成新的動態平衡，更複雜多變的環境對企業經營提出的新挑戰。同時，今年也是物業服務行業持續深化發展的一年。2021上半年，國家相關部門陸續出台多項政策文件持續推進行業發展，從中央到地方已經達成支持和鼓勵物業服務行業發展的共識，鼓勵「物業服務+生活服務」業務模式，並促進向行業參與者提供在金融、稅費上的優惠政策。

在持續利好政策下，物業服務企業發展迅速，業態佈局更加豐富，行業發展潛力也持續吸引資本市場關注，2021上半年，物業管理業務再次迎來上市高峰。同時各物業服務企業亦制定中長期發展目標，展現了行業內對於未來業務發展的潛力及方向的極大信心。

此背景下，本集團迅速作出決定以適應行業形勢，探索實用性策略，抓住行業利好及變化中的市場機遇。在發揮全方位商機優勢的同時，通過創新思維、與夥伴合作共贏，推動企業可持續發展。通過整合集團優勢，發展包含住宅、商寫、文體場館、城市服務等多元業務模式，多點開發，與持份者齊頭並進。借由本集團多年積累的高品質高效率管理手段，系統性整合併購公司，雙品牌發展使集團公司挖掘及共享發展潛力。

本集團以疫情常態化下高標準的物業服務、智能化產品廣泛的應用為核心策略，深耕粵港澳大灣區，重點拓展長三角經濟圈、環渤海經濟圈及成渝經濟圈的機遇，有效運用資源創造品牌優勢，貢獻規模，成果漸豐。同時，截至2021年6月30日止六個月進行了增值業務的品牌升級，打造小K生活服務體系，生活服務專業化，構建社區美好生活完整體驗。

面對未來物業管理行業發展新格局，我們會做好充分準備迎接未來的機會與挑戰，實踐「幸福從佳開始」。

財務摘要

得益於本集團與控股股東佳兆業集團控股有限公司及其附屬公司(統稱「佳兆業集團」)長期以來的合作關係，以及旗下各公司逐步提升外拓能力，截至2021年6月30日止六個月，本集團營業收益增長約人民幣584.0百萬元至人民幣1,325.0百萬元，較2020年同期營業收益增幅約78.8%。其中物業管理服務收益約為人民幣565.2百萬元；交付前及顧問服務收益約為人民幣552.5百萬元；社區增值服務收益為人民幣97.6百萬元；智能解決方案服務收益約為人民幣109.6百萬元。

在收入上升支持下，截至2021年6月30日止六個月錄得綜合淨利潤增長約人民幣93.3百萬元至人民幣216.5百萬元，較2020年同期綜合淨利潤增幅約75.7%；截至2021年6月30日止六個月錄得本公司擁有人應佔利潤增長約人民幣90.0百萬元至人民幣209.1百萬元，較2020年同期綜合淨利潤增幅約75.6%。

多元業態佈局 探索跨界創新模式

本集團在強化綜合實力、提升服務水平和維持業主滿意度的基礎上，通過合理調整在管住宅和非住宅組合比例，進一步擴大多元業態佈局的優勢，維持可持續性發展，推動業績表現。管理組合業態物業服務和深度參與城市公共配套服務升級是本集團業務發展的核心支撐力和未來的戰略發展方向。

目前本集團服務業態涵蓋中高端住宅社區、商業綜合體、寫字樓、文體場館、產業園及城市配套及公共服務。尤其是城市服務領域，本集團探索出包括城市空間管理、生態環境服務、舊村協同治理和社區更新運營等解決方案。通過與政府共同發展出一條「三位一體」的新型管理之路，構建了以公共服務原則為基礎，以政府為主導、本集團為主體、服務對象積極參與的公共服務管理新模式。我們引領並推動社會治理創新、行業變革升級，體現治理體系與服務深度，促使城市配套及公共服務的效率及管理水平不斷提升。

以既往合作模式及成果作為參考基礎，建立可複製的合作機制，選取優質合作方以快速落地，同時借助當下支持政策加大與國資背景或具有較大資產規模與規劃的民營企業進行跨界平台合作，從起點珠三角區域深耕，逐步輻射長三角、京津冀、成渝、廈漳泉等核心城市。

併購策略上作出多元化投資，選取多業態組合的物業公司作為優先併購標的；選取產業鏈上下游優質標的以股權投資的形式進行物業服務延伸。同時對部分同業及產業鏈上下游具備高潛力的標的做前置介入梳理培育，進行定向股權合作。為應對基礎物管多元化業務佈局，亦計劃針對社區增值服務、智能工程行業中的優秀公司進行投資，探索跨界創新，對原有業務能力進行強化。

智能升級持續賦能第三方市場拓展迅速

本集團旗下智能解決方案服務提供商深圳市佳科智能工程有限公司(「佳科智能」)，目前已被282家房地產開發商納入合格供應商庫。截至2021年6月30日止六個月，本集團持續發力智能化第三方市場。2021年1月，佳科智能成功獲得重慶西部公交站智能化工程合約，此次簽約是為佳科智能日後在智慧交通領域發展奠定基礎。同月，簽約無錫協信二期商寫項目，項目面積約17萬平方米及簽約金額人民幣4.63百萬元。2021年3月，與前海人壽再次合作攜手建設前海人壽韶關醫院項目智能化工程，簽約金額達人民幣14.54百萬元、在智慧醫療領域再創新高。2021年6月，簽訂綿陽FG區物流城智能化工程施工合同，首次進軍四川綿陽，佳科智能業務版圖再次點亮一城。

品牌矩陣全面升級提供美好生活的完整體驗

截至2021年6月30日止六個月，本集團發佈了全新升級的社區增值服務品牌「小K生活」，涵蓋十項「小K」服務，完整涵蓋社區美好生活的方方面面，並從資源整合式服務平台逐步向專業化服務平台進化發展，以支援美好生活。本集團旗下「小K生活」全新品牌經過22年業務發展，秉承「快捷高質，增值多彩生活」的增值服務理念，覆蓋住宅、商寫、場館、公建多業態，全面連接線上線下服務。增值服務品牌升級，解決業態需求，無縫整合，提供美好生活的完整體驗。

未來展望

2021年，物業服務經歷了過去數年的發展和沉澱，自身業務體系不斷完善，政策利好頻頻出台，我們認為行業整體依舊處於發展潛力龐大的產業化初期階段，並能夠看到未來至少五年內的規模擴升、價格增量、業態多樣化的趨勢。

著眼當下，持續做大做強佳兆業美好的業務是我們的核心訴求，通過協同母公司資源實現項目交付、優質標的收並購及增強自身品牌效應提升外拓三大動力，持續擴展業務規模。特別是通過挖掘母公司連接性舊改資源、培育新興業態，切入新業務賽道，進一步拓寬服務邊界，實現與競爭對手的差異化。同時維持服務質量，平衡服務和發展需求，實現對客戶需求的深入瞭解，不斷開發新的增值服務業務，全面整合線上線下服務，為用戶提供美好生活質量完整體驗的同時，拓寬經營思路，革新常規，用「多維」思維實現企業高速增長。

未來，我們將繼續扎實穩健經營。身處持續變化環境下，我們有信心履行企業責任，通過不同的方式造福社會，用更好的業績回饋股東。

致謝

我謹代表董事會衷心致謝全體員工的辛勤奉獻及業務夥伴的全力支持。

主席
廖傳強

香港，2021年8月19日

管理層討論及分析

業務回顧

本集團作為全國領先的綜合物業管理服務供應商之一，專門為中高端物業提供全面的城市綜合服務，並專注於受國家宏觀戰略政策支持並具有高經濟發展活力的大都市區。自1999年起，本集團提供物業管理服務已21年，在具備強大經濟增長潛力的粵港澳大灣區、長三角地區、環渤海經濟圈、華西及華中已建立起相當規模的業務版圖，所服務的項目涵蓋了多種物業業態，並通過一站式服務平台為業主及住戶提供量身定製的優質服務，以提升客戶的生活質量和滿意度。

本集團現有的四大業務線包括物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務，全面涵蓋了整個物業管理價值鏈，形成貫通上下游的整合服務範疇。

物業管理服務

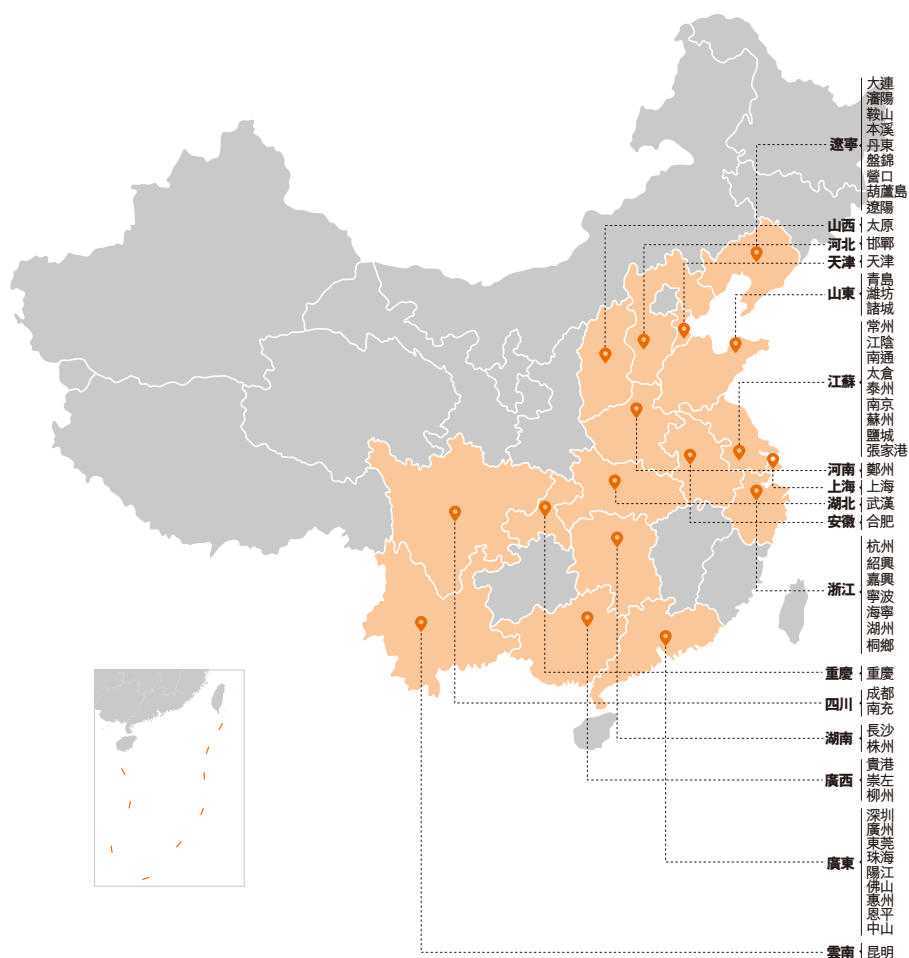
於2021年6月30日，本集團物業管理服務已覆蓋中國17個省份、直轄市及自治區的53個城市，總在管建築面積達86.3百萬平方米，總物業管理數量為649個，當中包括278個住宅社區及371項非住宅物業，市場拓展勢頭強勁，物業種類多元化，並發力公共城市服務，全域管理邁向新征程。

下表載列於所示日期的(i)合同建築面積；(ii)在管建築面積；及(iii)在管物業數目：

	於2021年6月30日	於2020年12月31日
合同建築面積(千平方米)	120,934	77,290
在管建築面積(千平方米)	86,264	57,494
在管物業數目(個)	649	435

地理覆蓋範圍

以下地圖顯示於2021年6月30日我們的在管物業的地理覆蓋範圍：



下表載列於所示日期的(i)總在管建築面積；及(ii)按地區劃分的在管物業數目明細：

	於2021年6月30日		於2020年12月31日	
	在管建築面積 (千平方米)	項目數 (個)	在管建築面積 (千平方米)	項目數 (個)
粵港澳大灣區	16,302	90	14,563	78
長三角地區	53,798	480	27,536	285
環渤海經濟圈	4,841	40	4,508	35
華西	7,766	24	7,407	22
華中	3,557	15	3,480	15
總計	86,264	649	57,494	435

下表載列於所示日期(i) 總在管建築面積；及(ii) 在管物業數目的變動：

	2021年		2020年	
	在管建築面積 (千平方米)	項目數 (個)	在管建築面積 (千平方米)	項目數 (個)
1月1日	57,494	435	46,207	304
新委聘	18,959	148	8,540	111
收購	10,925	84	4,015	48
終止	(1,114)	(18)	(1,268)	(28)
總計	86,264	649	57,494	435

於2021年1月，本集團完成收購浙江瑞源，其合共管理84個項目，合同建築面積約11百萬平方米。

在管物業種類

本集團所管理的多元化物業類型涵蓋了中至高端住宅社區及非住宅物業，包括商用物業、寫字樓、表演場地和體育館、政府建築物、公共設施及工業園等業態。以廣西、邯鄲、鹽城、揚州、嘉興等地為起點，加大政府平台合作，加大綜合城市服務業務拓展。在物業管理服務方面，本集團採用包幹制或酬金制兩種收益模式收取物業管理費。其中包幹制是指，本集團將所有收取的費用記錄為收益，而所有就提供物業管理服務而招致的開支則記錄為服務成本；酬金制是指，本集團實質上擔任業主的代理，因此僅記錄載述於物業管理服務合同上的預先釐訂物業管理費或服務成本百分比作收益。通過這兩種收費模式，本集團可補足提供物業管理服務所招致的開支。

下表載列於所示日期按物業種類劃分的(i)總在管建築面積；及(ii)在管物業數目明細：

	於2021年6月30日			於2020年12月31日		
	在管建築面積 (千平方米)	佔比 %	項目數 (個)	在管建築面積 (千平方米)	佔比 %	項目數 (個)
住宅社區	50,394	58.4	278	42,502	73.9	195
非住宅物業	35,870	41.6	371	14,992	26.1	240
總計	86,264	100.0	649	57,494	100.0	435

下表載列於所示日期按收益模式劃分的(i)總在管建築面積；及(ii)在管物業數目明細：

	於2021年6月30日			於2020年12月31日		
	在管建築面積 (千平方米)	佔比 %	項目數 (個)	在管建築面積 (千平方米)	佔比 %	項目數 (個)
物業管理服務(包幹制)	61,802	71.6	497	34,869	60.6	296
物業管理服務(酬金制)	24,462	28.4	152	22,625	39.4	139
總計	86,264	100.0	649	57,494	100.0	435

需特別留意的是，就酬金制而言，我們僅記錄載述於物業管理服務合同上的預先釐定物業管理費或服務成本百分比(一般為10%)作收益。就包幹制而言，我們將所有物業管理費記錄為收益。

本集團在管的物業項目包括佳兆業集團及獨立第三方物業開發商開發的物業。於截至2021年6月30日止六個月，本集團亦投得由佳兆業集團所開發的物業的所有公開招標，並進一步加大對獨立第三方物業開發商所開發物業的合作比例。由於我們在物業業態及物色項目之間達致更為合理的業務架構，本集團整體發展前景光明。

下表載列我們於所示日期按物業開發商類別劃分的(i)總在管建築面積；及(ii)在管物業數目明細：

	於2021年6月30日			於2020年12月31日		
	在管建築面積 (千平方米)	佔比 %	項目數 (個)	在管建築面積 (千平方米)	佔比 %	項目數 (個)
由佳兆業集團開發的物業	31,319	36.3	135	28,820	50.1	118
由獨立第三方物業開發商 開發的物業	54,945	63.7	514	28,674	49.9	317
總計	86,264	100.0	649	57,494	100.0	435

交付前及顧問服務

本集團憑藉物業管理專業知識向市場提供多項交付前及顧問服務，以解決物業開發項目各主要階段所產生的需求。本集團在物業開發項目初期派遣駐場員工，向物業開發商於物業建築工地、預售示範單位及物業銷售場地提供秩序維護、清潔、接待訪客及維護服務；同時，亦向其他物業服務公司提供物業管理顧問服務。

截至2021年6月30日止六個月，本集團來自提供交付前及顧問服務的收益約為人民幣552.5百萬元，佔總收益約41.6%，較截至2020年6月30日止六個月的收益約人民幣243.9百萬元上升約126.5%。尤其，來自佳兆業集團及其聯營公司及其合營企業的收益約為人民幣523.9百萬元，佔截至2021年6月30日止六個月交付前及顧問服務總收益約94.8%，較截至2020年6月30日止六個月收益約人民幣215.3百萬元上升約143.3%。

交付前服務

交付前服務包括下列類別：

- **建築工地管理服務。**本集團主要為物業開發項目的建築工地提供秩序維護服務，亦會在少數情況下提供管理服務，如清潔及維護服務。在項目前期，本集團會派遣人員前往建築工地，以監管及維持工地秩序，並委派清潔員工保持環境清潔。我們收取的定額費用須由物業開發商於服務合同期內分期付款；及
- **示範單位及物業銷售場地管理服務。**本集團派遣駐場人員協助物業開發商進行物業推廣及銷售活動。當物業開發商推廣其物業開發項目時，彼等一般會設置示範單位以向潛在買家展示物業。鑒於示範單位的人流量高且需要維護秩序、管理及維護示範單位，物業開發商一般委聘物業管理服務供應商提供該等專門服務。本集團亦協助物業開發商回應前臺的諮詢及維持物業銷售會場的秩序，指派饒富經驗的專業團隊到該等場地以滿足客戶的需要，並收取定額服務費作為回報。

顧問服務

作為在業內擁有豐富經驗的物業管理公司，本集團亦向其他物業管理公司提供一般日常物業管理顧問服務。顧問服務為合作模式，透過在其他物業管理公司的業務實施我們的管理理念及成功的營運模式，從而協助該等公司業績增長及取得良好的市場口碑，繼而可將本集團的顧問業務擴展至新市場，向更多受眾展示我們的服務質素及能力。

社區增值服務

本集團社區增值服務圍繞「生活服務」，提升主要服務場景及重點業務分部的服務能力和盈利能力。今年上半年進行了社區增值服務的品牌整合與升級，豐富了小K生活服務體系，使服務質量更加專業化、盈利能力得以加強。報告期內，社區增值業務多個業態實現快速發展。

金融服務方面，本集團與中國人民財產保險集團(「PICC」)及其他機構達成戰略合作，開展社區證券開戶服務，實現高速發展；租售業務方面，拓展了車位租售等新業務，加強平台及門店建設，更全面的覆蓋潛在客戶業務需求；美居業務方面，注重團隊專業能力提升，在一線城市承接了更多業務，實現收入的顯著增長。

報告期內社區增值服務總收入錄得64.7%的增長，達到約人民幣97.6百萬元。剔除停車場及軟件開發後的社區服務類業務收入增長125.0%，達到約人民幣67.7百萬元。社區服務類業務的服務專業水平及盈利能力大幅提升。

智能解決方案服務

佳科智能始終秉承「客戶至上、品質為先、勇於創新」的發展理念，專注於深耕第三方市場探索，使收益來源更多元化，為未來於更多城市提供智慧城市解決方案奠定了良好的基礎及品牌信譽，與業務夥伴創造共享價值。

第三方市場拓展取得成績 • 智能升級持續賦能

本集團旗下智能解決方案服務提供商佳科智能，目前已被金科地產、中南置地、海倫堡地產、佳華地產、寶能集團等282家房地產開發商納入合格供應商庫。於報告期內，本集團持續發力智能化第三方市場。佳科智能積極擁抱物聯網(「物聯網」)、大數據等智慧科技，賦能企業發展，向著「智慧城市整體解決方案服務商」的方向，在強大的業務重點及本集團成員的協同努力下持續發展。

隨著物聯網及5G應用範圍日益廣泛、技術愈發成熟，智能產品在社會發展過程中必不可少。佳科智能在未來將著力於智能產品的發展方向、通過與具備獨立研發能力與軟件開發能力的智能產品企業進行多元合作，實現IOT平台搭建、模擬產品使用場景，提升佳科產品市場競爭力。

截至2021年6月30日止，智能解決方案服務收入約人民幣109.6百萬元，同比增長50.2%。毛利約人民幣33.8百萬元，同比增長40.8%，截至2021年6月30日止六個月的毛利率為30.8%。2021年止6個月實現整體業務簽約量約人民幣178.0百萬元，同比增長132.0%。

財務回顧

收益

本集團收益主要來自：(i)物業管理服務；(ii)交付前及顧問服務；(iii)小區增值服務；及(iv)智能解決方案服務。收益由截至2020年6月30日止六個月約人民幣741.0百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月約人民幣1,325.0百萬元，增幅約78.8%。

下表載列於所示期間各業務分部的收益貢獻：

	截至6月30日止六個月					
	2021年		2020年		變動	
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比
物業管理服務	565,223	42.7	364,848	49.2	200,375	54.9
交付前及顧問服務	552,530	41.6	243,899	33.0	308,631	126.5
社區增值服務	97,582	7.4	59,266	8.0	38,316	64.7
智能解決方案服務	109,634	8.3	72,985	9.8	36,649	50.2
總計	1,324,969	100.0	740,998	100.0	583,971	78.8

物業管理服務收益，主要包括為住宅小區、商業物業及公共設施提供的秩序維護、清潔及園藝以及物業維修及維護服務的物業管理費，收益由截至2020年6月30日止六個月約人民幣364.8百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月約人民幣565.2百萬元，增幅約54.9%，該增加主要由於通過內在增長及完成收購第三方物業管理公司寧波朗通及浙江瑞源的業務拓展，導致總在管建築面積增加所致。

交付前及顧問服務收益，主要包括建築地盤管理、示範單位及物業銷售場所管理及諮詢服務的費用，收益由截至2020年6月30日止六個月約人民幣243.9百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月約人民幣552.5百萬元，增幅約126.5%，該增長主要由於現有客戶持續推出新物業項目，以及本集團努力爭取更多獨立第三方物業開發商的委聘。

社區增值服務收益，主要包括綫下及在綫渠道提供停車場、空間租賃及其他增值服務產生的費用，收益由截至2020年6月30日止六個月約人民幣59.3百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月約人民幣97.6百萬元，增幅約64.7%，該增長主要由於在管物業數量增加，提供更大客戶群及業務發展潛力，以及深入挖掘原有在管物業項目的增值服務潛力，導致本集團空間資源租賃、社區租售服務、裝修美居及社區財富管理服務收入較快增長。

智能解決方案服務收益，其主要包括安裝及維護服務的費用，收益由截至2020年6月30日止六個月約人民幣73.0百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月約人民幣109.6百萬元，增幅約50.2%，該增長主要來自本集團持續努力拓展新客戶而導致合約數量增加所致。

直接經營開支

本集團的直接經營開支主要包括員工成本、分包成本、建築成本、停車場租賃開支、水電開支、辦公室開支、社區文化開支、其他稅項及其他。直接經營開支由截至2020年6月30日止六個月約人民幣490.5百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月約人民幣892.7百萬元，增幅約82.0%。該增長主要是截至2021年6月30日止六個月通過內在增長及收購第三方物業管理公司的業務拓展所致。

毛利及毛利率

本集團的整體毛利由截至2020年6月30日止六個月約人民幣250.5百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月約人民幣432.3百萬元，增幅約72.6%，本集團截至2021年6月30日止六個月的整體毛利率約為32.6%，與截至2020年6月30日止六個月約33.8%相比下跌約1.2個百分點。下表載列本集團於所示期間按各業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至6月30日止六個月					
	2021年		2020年		變動	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %	金額 人民幣千元	%
物業管理服務	168,349	29.8	113,643	31.1	54,706	48.1
— 包幹制	142,678	26.4	89,958	26.4	52,720	58.6
— 酬金制	25,671	100.0	23,685	100.0	1,986	8.4
交付前及顧問服務	171,631	31.1	83,363	34.2	88,268	105.9
社區增值服務	58,495	59.9	29,491	49.8	29,004	98.3
智能解決方案服務	33,798	30.8	24,006	32.9	9,792	40.8
總計	432,273	32.6	250,503	33.8	181,770	72.6

1) 物業管理服務

本集團的物業管理服務毛利率由截至2020年6月30日止六個月約31.1%跌至截至2021年6月30日止六個月約29.8%，下跌約1.3個百分點，下跌乃主要由於(i)按包幹制收取物業管理服務費的比例上升且其較按酬金制收取物業管理服務費的毛利率為低；及(ii)由第三方開發商開發的新收購項目比例上升且其毛利率相對較低。

2) 交付前及顧問服務

本集團截至2021年6月30日止六個月的交付前及顧問服務毛利率約為31.1%，截至2020年6月30日止六個月則為約34.2%，下降約3.1個百分點，下跌乃主要由於本集團持續深化佳兆業集團的戰略合作，部分毛利率較低的業務佔比提升以及本集團持續提升服務品質，導致板塊的毛利率下降。

3) 社區增值服務

本集團的社區增值服務毛利率由截至2020年6月30日止六個月約49.8%上升至截至2021年6月30日止六個月約59.9%，上升約10.1個百分點。上升乃主要由於與其他社區增值服務相比，毛利率較高的空間資源租賃、社區租售服務、裝修美居及小區財富管理服務比例上升。

4) 智能解決方案服務

本集團智能解決方案服務的毛利率由截至2020年6月30日止六個月約32.9%下跌至截至2021年6月30日止六個月約30.8%，下跌約2.1個百分點。下跌乃主要由於合約數目增加，不同合約毛利率不同。

銷售及市場推廣開支

本集團的銷售及市場推廣開支由截至2020年6月30日止六個月約人民幣3.3百萬元上升至截至2021年6月30日止六個月約人民幣4.9百萬元，增幅約48.5%。增長的主要原因是本集團的市場拓展力度增加。

行政開支

本集團的行政開支由截至2020年6月30日止六個月約人民幣90.4百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月約人民幣113.1百萬元，增幅約25.1%，增長速度低於本集團期內收入的增長速度，主要因為施行良好的成本管控措施以提升本集團的運營效率。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2020年6月30日止六個月約人民幣38.1百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月約人民幣75.7百萬元，增幅約98.7%，主要是由於截至2021年6月30日止六個月除所得稅前溢利增加。

期內溢利及全面收益總額

本集團的期內溢利及全面收益總額由截至2020年6月30日止六個月約人民幣123.2百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月約人民幣216.5百萬元，增幅約75.7%，主要是由於截至2021年6月30日止六個月的業務擴張。

經調整期間溢利

經調整溢利定義為除計入損益表的股份支付補償前的期內溢利及全面收益總額。本公司相信個別分析(不包括成本項目的影響)能更清晰闡明本集團經營業績的組成部分，並提供額外有用數據以供投資者評估本集團業務營運的表現。此項為未經審核非香港財務報告準則財務計量，其定義可能有別於其他公司所用的類似項目。

經調整期內溢利較截至2020年6月30日止六個月約人民幣136.3百萬元增加63.2%至約人民幣222.5百萬元。經調整期內溢利的對賬如下：

	截至6月30日止六個月		變動 %
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	
截至6月30日止六個月溢利及全面收益總額	216,462	123,184	75.7%
購股權開支	6,025	13,130	(54.1%)
截至6月30日止六個月經調整溢利	222,487	136,314	63.2%

流動資金、資本結構及財務資源

於2021年6月30日，本集團的現金及銀行結餘約人民幣970.3百萬元，較2020年12月31日的約人民幣1,018.8百萬元減少約人民幣48.5百萬元，主要由於支付與收購附屬公司有關的應付代價。

儘管本集團的流動資產淨值由2020年12月31日約人民幣1,170.6百萬元減少約人民幣23.3百萬元至2021年6月30日約為人民幣1,147.3百萬元，本集團仍保持良好財務狀況。於2021年6月30日，本集團的流動比率(流動資產/流動負債)約2.35倍(2020年12月31日：約2.78倍)。

於2021年6月30日，本集團不存在任何其他貸款或借貸。

商譽

於2021年6月30日，本集團錄得約人民幣160.8百萬元的商譽，乃由於完成收購嘉興大樹物業管理有限公司、於2019年完成收購江蘇恒源物業管理有限公司、於2020年完成收購寧波朗通物業服務有限公司、於2021年完成收購浙江瑞源物業管理有限公司所致。根據本公司管理層作出的減值評估，概無跡象顯示出現任何有關商譽的減值，故毋須就截至2021年6月30日止六個月計提減值撥備。

應收貿易賬款及其他應收款項及預付款項

應收貿易賬款主要來自物業管理費、交付前及顧問服務費及智能解決方案服務費用。於2021年6月30日，本集團的應收貿易賬款約人民幣584.4百萬元，較2020年12月31日約人民幣401.4百萬元增加約人民幣183.0百萬元，主要因為(i)總在管建築面積增加導致來自物業管理服務的應收貿易賬款增加；(ii)來自交付前和顧問服務費的應收貿易賬款增加，主要因為項目數量增加；及(iii)工程業務擴張導致來自智能解決方案服務的應收貿易賬款增加。

其他應收款項及預付款項主要包括按金、預付款項、給予第三方貸款、代表員工付款及按包幹制代表住戶付款。於2021年6月30日，本集團的其他應收款項及預付款項總額約人民幣64.5百萬元，較2020年12月31日約人民幣58.6百萬元增加約人民幣5.9百萬元，主要由於期內本集團業務規模擴展。

代表住戶付款

代表住戶付款為本集團代表酬金制在管住宅小區的住戶付款。代表住戶付款指本集團代表住宅小區支付的營運資金開支。於2021年6月30日，本集團的代表住戶付款約人民幣42.8百萬元，較2020年12月31日約人民幣37.0百萬元增加約人民幣5.8百萬元，主要因為本集團按酬金制總在管建築面積增加。

應付貿易賬款及其他應付款項及應計費用

應付貿易賬款主要指日常業務過程中向供貨商作出的採購付款責任。於2021年6月30日，本集團的應付貿易賬款餘額約人民幣191.9百萬元，較2020年12月31日約人民幣215.3百萬元減少約人民幣23.4百萬元，主要原因是加速了部分供應商的付款所致。

其他應付款項及應計費用主要包括應計員工成本、已收按金及代表住戶收款。應計員工成本乃關於僱員薪金及相關開支。已收按金主要關於本集團向包幹制在管物業業主收取的按金，收取該等按金是為應付本集團在物業裝修方面可能產生的任何額外維修及保養開支。代表住戶收款乃關於本集團按酬金制就在管物業收取的餘下物業管理費，本集團在總部層面統一管理該等資金。於2021年6月30日，本集團的其他應付款項及應計費用餘額約人民幣337.3百萬元，較2020年12月31日約人民幣279.9百萬元增加約人民幣57.4百萬元。主要原因收購浙江瑞源導致應付股權轉讓款的金額增加。

上市所得款項

本公司於2018年12月6日(「上市日期」)在聯交所主板上市，並發行35,000,000股新股，剔除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額(「所得款項淨額」)約為262.1百萬港元(等同約人民幣230.7百萬元)。截至2021年6月30日，本集團已按照日期為2018年11月26日的招股章程(「招股章程」)所載用途動用約人民幣186.4百萬元的上市所得款項淨額。董事預計未動用所得款項淨額將按照招股章程所詳述及下文所載之用途使用：

於上市日期至2021年6月30日止期間，所得款項淨額已按下列方式應用：

招股章程中所述 所得款項淨額擬定用途	所得款項 預計用途 人民幣百萬元	2019年		2020年		於2021年	
		所得款項 實際用途 人民幣百萬元	所得款項 實際用途 人民幣百萬元	所得款項 實際用途 人民幣百萬元	1月1日 未動用所得 款項淨額 人民幣百萬元	報告期內 所得款項 實際用途 人民幣百萬元	於2021年 6月30日的 未動用金額 人民幣百萬元
(1) 收購或投資其他物業管理公司	115.3	43.4	25.6	46.3	46.3	-	
(2) 收購或投資從物業管理相關 業務的公司	46.1	-	1.8	44.3	-	44.3	
(3) 推廣K生活移動應用程序及 小區增值產品及服務	23.1	18.3	4.8	-	-	-	
(4) 推進管理數碼化	23.1	12.1	8.0	3.0	3.0	-	
(5) 一般營運資金	23.1	23.1	-	-	-	-	
	230.7	96.9	40.2	93.6	49.3	44.3	

就用途載列於上文第(2)項的所得款項淨額，預計未動用所得款項淨額將於2022年12月31日之前動用。鑒於2019冠狀病毒疫情對全球經濟及貿易環境的影響，本公司將繼續尋求合適的收購及投資目標或合作。我們將採納審慎及彈性方針，為本集團的長遠利益及發展有效及高效動用所得款項淨額。

於本報告日期，未動用的所得款項淨額已存置於香港的持牌銀行作為銀行結餘。

股份配售所得款項

於2020年6月23日，本公司按發行價每股32.55港元發行14,000,000股普通股(「配售股份」)。配售股份之面值為140,000港元。扣除佣金及其他開支後，配售股份淨價為每股32.21港元。承配人不少於六人。據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，承配人及彼等各自的最終實益擁有人(如有)均為專業、機構或其他投資者(為獨立於並與本公司及其關連人士(定義見上市規則)或其任何各自聯繫人(定義見上市規則)並無關聯的第三方)。於配售協議日期2020年6月9日，股份收市價為每股33.65港元。本公司由配售集資所得款項淨額約為451,542,000港元。本公司擬將該等所得款項投資於與其核心業務相關之業務或目標，以及以配售股份所得款項用於營運資金及一般企業用途。在完成配售至2021年6月30日期間以及於2021年1月1日至2021年6月30日期間，約人民幣81.4百萬元及人民幣4.4百萬元配售所得款項淨額分別已用作本集團的一般營運資金，約人民幣297.6百萬元及人民幣16.4百萬元分別用作投資股本證券、中期債券以及非上市管理基金，與本公司日期為2020年6月9日的公告所披露的目的之一致。對於餘下的未動用所得款項淨額人民幣33.2百萬元，本公司將採取審慎靈活的策略為本集團長遠的利益及發展高效地運用所得款項淨額。

擬於2021年12月31日或之前按本公司日期為2020年6月9日的公告中所述之擬定用途動用餘下的未動用所得款項淨額。

於本報告日期，尚未動用所得款項淨額已存入香港的持牌金融機構。

資本承擔

於2021年6月30日，本集團概無任何重大資本承擔。

資產押記

於2021年6月30日，概無本集團資產作抵押(2020年12月31日：無)。

重大收購及資產出售

收購浙江瑞源權益

於2020年12月27日，佳兆業物業管理(深圳)有限公司訂立買賣協議，以收購浙江瑞源的60%股權，總代價為人民幣107,706,000元。浙江瑞源主要從事物業管理業務，包括住宅物業、商業物業及其他非住宅物業。有關收購於2021年1月完成後，浙江瑞源成為本公司的附屬公司。誠如日期為2020年12月27日之公告所載，截至2020年12月31日止年度及截至2021年6月30日止六個月，浙江瑞源的實際業績表現已達到相關表現目標(即首個表現目標，定義見本公司日期為2020年12月27日的公告)。

截至2021年6月30日止六個月本集團並無其他重大收購或資產出售。

持有重大投資及有關資本資產之重大投資的未來計劃

於2021年6月30日，本集團持有按公平值經損益入賬的金融資產約人民幣297.6百萬元。截至2021年6月30日止六個月的按公平值經損益入賬的金融資產的公平值虧損約為人民幣25.2百萬元。有關金融資產包括於新加坡及美國多家上市公司的中期債券及股本證券投資以及經不同持牌金融機構購買的非上市管理基金。本集團一直密切監察金融資產投資的表現且未來本集團將繼續提高資本回報率。截至2021年6月30日止六個月，本集團概無佔本集團總資產5%或以上的任何單一投資。

資產負債比率

資產負債比率以於相關期／年末計息借款總額除以權益總值計算。於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團的資產負債比率均為零。

或然負債

於2021年6月30日，本集團並未有任何或然負債(2020年12月31日：無)。

外匯風險

本集團主要集中於中國經營業務，業務以人民幣進行。於2021年6月30日，以港幣(「港幣」)及美元(「美元」)計值的現金及銀行結餘為約人民幣153.9百萬元；以港幣及美元計值的按公平值經損益入賬的金融資產分別約為人民幣297.6百萬元，該等款項須承受外匯風險。

本集團目前並無對沖外匯風險，但會持續監察外匯風險，管理層將於本集團受到重大影響時考慮對沖外匯風險。

僱員及福利政策

於2021年6月30日，本集團聘用12,976名僱員(2020年12月31日：8,564名僱員)。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。本集團為其僱員提供培訓，以令新僱員掌握基本技能以履行彼等的職責，及提升或改進彼等的生產技術。此外，於2019年6月18日(「採納日期」)，本公司採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃詳情載於本公司日期為2019年4月29日的通函。

期後事項

自2021年6月30日起直至本報告日期，概無任何其他重大期後事項。

企業管治及其他資料

遵守企業管治守則

董事會認為，高水平的企業管治標準對於為本集團提供框架以保障本公司股東(「股東」)權益、提升企業價值、制定業務策略和政策以及提升透明度及問責性而言實屬重要。

本公司一直採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的原則及守則條文，並於本中期報告回顧期間一直遵從適用的守則條文，惟下列偏離情況除外：

根據上市規則附錄十四所載的企業管治守則第A.2.1守則條文，本公司主席及行政總裁的角色應予以區分，不應由同一人擔任。

廖傳強先生為董事會主席。在廖先生的領導下，董事會有效運作並履行其職責，適時商討所有重要及合適議題。此外，由於所有主要決策均經諮詢董事會及相關董事會委員會成員後作出，且董事會有三名獨立非執行董事提出獨立見解，故董事會認為有足夠保障措施確保董事會權力達致充足平衡。然而，董事會將不時就現狀檢討董事會架構及組成，以將本公司企業管治常規維持在高水平。

審核委員會

審核委員會的主要職責為(其中包括)審閱及監督本集團的財務匯報程序、內部監控制度及審閱本公司財務報表。其書面職權範圍符合企業管治守則的條文，並解釋了審核委員會的角色及董事會向其轉授的權力。

審核委員會由三名成員組成，全部均為獨立非執行董事。

中期業績審閱

審核委員會已審閱本集團的2021年中期報告。此外，本公司獨立核數師致同(香港)會計師事務所有限公司已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」，審閱截至2021年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的準則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均已確認，彼等於截至2021年6月30日止六個月已遵守標準守則所載之規定標準。

本公司亦已就可能擁有本公司內幕消息之本集團有關僱員，訂立其條款不低於標準守則的書面指引。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2021年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期股息

董事會已議決不建議派付截至2021年6月30日止六個月的中期股息(2020年6月30日：無)。

購股權計劃

本公司已透過於2019年6月18日(「採納日期」)通過的本公司股東書面決議案採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃的主要條款概要載列如下：

(1) 購股權計劃的目的

購股權計劃旨在使本公司向合資格參與者(如下文定義)授出購股權，以達至以下目標。

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻，乃對或將對本集團的長遠發展有利。

(2) 購股權計劃的參與者

購股權計劃的參與者包括董事會全權認為將會或已經對本集團作出貢獻的本集團任何全職或兼職僱員、行政人員、高級職員或董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)(「合資格參與者」)。

(3) 根據購股權計劃可供發行的股份總數

除非本公司股東批准，否則就可能根據購股權計劃予以授出的購股權及本公司其他計劃項下的購股權的最多股份數目為採納日期已發行股份總數的10%(「計劃上限」)。若提高計劃限額，在任何情況下均不得導致於行使根據購股權計劃及本公司其他計劃已授出但有待行使的全部尚未行使購股權時可予發行之股份數目超過不時已發行股份之30%。

根據購股權計劃可予配發及發行的股份總數將為14,000,000股，佔採納日期已發行股份總數140,000,000股的10%。於2019年7月19日，本公司根據購股權計劃授出11,450,000份購股權。於截至2021年6月30日止六個月，概無根據購股權計劃授出購股權。

(4) 各參與者可獲得的最高配額

除非本公司股東批准，否則在截至提呈日期(定義見下文)止任何12個月期間，因根據購股權計劃向合資格參與者授出的購股權有關的股份數目上限與(a)根據購股權計劃授出的購股權或授予合資格參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何股份；(b)根據購股權計劃授出的未行使購股權或授予合資格參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何股份；及(c)根據購股權計劃授出的購股權或授予並獲合資格參與者接納的其他計劃項下的購股權涉及的已註銷股份合併計算時不得超逾已發行股份數目的1%。

(5) 根據購股權須認購證券的期限

購股權行使期由本公司於授出購股權時釐定，惟該段期間不得超過自購股權被視為已授出及接納當日起計十年期間。

除非獲任何一名董事豁免，否則於特定歸屬日期歸屬購股權須待承授人達成若干表現目標後，方可作實。

(6) 接納購股權要約的付款

購股權計劃合資格參與者於接納所提呈的購股權時應向本公司支付1.00港元作為授出代價。於本中期報告日期，本公司概無自合資格參與者收取授出代價。

(7) 釐定行使價的基準

根據購股權計劃，每股行使價由董事會全權酌情釐定，惟無論如何不得低於以下三者的最高者：(i)股份於書面提呈購股權日期(「**提呈日期**」)於聯交所的每日報價表所報的正式收市價；(ii)股份於緊接提呈日期前五個營業日於聯交所的每日報價表所報的平均正式收市價；及(iii)股份的面值，惟就釐定行使價而言，倘提呈日期前股份於聯交所上市不足五個營業日，則有關該上市的股份發行價應被視作股份於聯交所上市前期間內的各營業日的股份收市價。

(8) 購股權計劃剩餘年期

購股權計劃有效期直至2029年6月18日，此後不得再授出任何購股權。然而，購股權計劃條文在所有其他方面仍然具有十足效力及作用，以在必要時行使之前授出的任何購股權或根據購股權計劃的條文可能要求行使的其他權利，而之前已授出但尚未行使的購股權應繼續有效並可按照購股權計劃行使。以下概要載列根據購股權計劃於截至2021年6月30日止六個月期間的購股權變動詳情：

承授人	授出日期	於緊接該等 購股權 授出日期前 證券收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (港元)	於	截至	截至	截至	於
					2021年 1月1日 的結餘	2021年 6月30日 止六個月內 授出	2021年 6月30日 止六個月內 行使	2021年 6月30日 止六個月內 註銷/沒收/ 失效	2021年 6月30日 的結餘
佳兆業美好董事									
廖傳強	2019年7月19日(b)	15.36	2020年7月19日至2029年7月18日	15.70	400,000	-	-	-	400,000
		15.36	2021年7月19日至2029年7月18日	15.70	400,000	-	-	-	400,000
		15.36	2022年7月20日至2029年7月18日	15.70	400,000	-	-	-	400,000
		15.36	2023年7月20日至2029年7月18日	15.70	800,000	-	-	-	800,000
郭麗	2019年7月19日	15.36	2020年7月19日至2029年7月18日	15.70	120,000	-	-	-	120,000
		15.36	2021年7月19日至2029年7月18日	15.70	120,000	-	-	-	120,000
		15.36	2022年7月20日至2029年7月18日	15.70	120,000	-	-	-	120,000
		15.36	2023年7月20日至2029年7月18日	15.70	240,000	-	-	-	240,000
馬秀敏	2019年7月19日	15.36	2020年7月19日至2029年7月18日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	2021年7月19日至2029年7月18日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	2022年7月20日至2029年7月18日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	2023年7月20日至2029年7月18日	15.70	20,000	-	-	-	20,000
劉洪柏	2019年7月19日	15.36	2020年7月19日至2029年7月18日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	2021年7月19日至2029年7月18日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	2022年7月20日至2029年7月18日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	2023年7月20日至2029年7月18日	15.70	20,000	-	-	-	20,000
陳斌	2019年7月19日	15.36	2020年7月19日至2029年7月18日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	2021年7月19日至2029年7月18日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	2022年7月20日至2029年7月18日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	2023年7月20日至2029年7月18日	15.70	20,000	-	-	-	20,000

承授人	授出日期	於緊接該等 購股權 授出日期前 證券收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (港元)	截至				
					於 2021年 1月1日 的結餘	截至 2021年 6月30日 止六個月內 授出	截至 2021年 6月30日 止六個月內 行使	2021年 6月30日 止六個月內 註銷/沒收/ 失效	於 2021年 6月30日 的結餘
其他僱員	2019年7月19日	15.36	2020年7月19日至2029年7月18日	15.70	1,570,000	-	110,000	-	1,460,000
		15.36	2021年7月19日至2029年7月18日	15.70	1,570,000	-	-	110,000	1,460,000
		15.36	2022年7月20日至2029年7月18日	15.70	1,570,000	-	-	110,000	1,460,000
		15.36	2023年7月20日至2029年7月18日	15.70	3,140,000	-	-	220,000	2,920,000
總計					10,600,000	-	110,000	440,000	10,050,000

於2021年6月30日，2,010,000份購股權可予行使。

附註：

- (a) 上述購股權將按照以下日期分四期歸屬：(i)在授出日期(即2020年7月18日)起計12個月屆滿後的任何時間，向每名承授人授出最多20%購股權；(ii)在授出日期(即2021年7月18日)起計24個月屆滿後的任何時間，向每名承授人授出最多40%的購股權；(iii)在授出日期(即2022年7月18日)起36個月屆滿後的任何時間，向每名承授人授出最多60%的購股權；及(iv)在授出日期(即2023年7月18日)起48個月屆滿後的任何時間，向每名承授人授出所有剩餘購股權。根據歸屬時間表，購股權可在授出日期(即2029年7月18日)起十年期內行使。除非獲任何一名董事豁免，否則於特定歸屬日期歸屬購股權須待承授人達成若干表現目標後，方可作實。
- (b) 該授出在本公司及佳兆業控股的股東分別於2020年6月16日及2020年6月15日批准後生效。
- (c) 截至2021年6月30日止六個月，共110,000份購股權獲行使，而共440,000份購股權被沒收。在緊接有關購股權獲行使的日期前，股份的加權平均收市價為27.25港元。

自授出日期起的任何十二個月期間內，因根據購股權計劃向各合資格參與者授出的購股權獲行使而發行或可能將予發行的股份總數超逾本公司已發行股本的1%，則須經股東批准後，方可作實。截至2021年6月30日止六個月期間概無相關授出。

董事及主要行政人員的證券權益

董事及主要行政人員的證券權益

於2021年6月30日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及香港聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為由彼等擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據標準守則規定須通知本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

i. 於本公司股份(「股份」)的好倉：

董事姓名	權益性質	所持股份數目	董事根據購股權計劃持有之相關股份數目 ⁽¹⁾	已發行股份概約百分比 ⁽²⁾
廖傳強	實益	—	2,000,000	1.30%
郭麗	實益	—	600,000	0.39%
馬秀敏	實益	—	50,000	0.03%
劉洪柏	實益	—	50,000	0.03%
陳斌	實益	—	50,000	0.03%

附註：

⁽¹⁾ 董事根據購股權計劃持有之相關股份數目詳情載於「購股權計劃」一節。

⁽²⁾ 百分比乃根據截至2021年6月30日已發行的154,110,000股股份計算。

ii. 於相聯法團的權益：

董事姓名	權益性質	相聯法團名稱	所擁有權益的股份數目	相聯法團已發行股份的概約百分比 ⁽³⁾
廖傳強	實益	佳兆業集團控股有限公司	4,000,000	0.06%
李海鳴	實益	佳兆業集團控股有限公司	9,370,000	0.13%
吳建新	實益	佳兆業集團控股有限公司	4,000,000	0.06%

除上文披露者外，於2021年6月30日，董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則規定須通知本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

⁽³⁾ 百分比乃根據佳兆業集團控股有限公司截至2021年6月30日已發行的7,015,468,487股股份計算。

董事之交易、安排及重大合約權益

除於簡明綜合財務資料附註25披露者外，董事或其關連實體概無於本公司、其控股公司或其附屬公司訂立且於年終或截至2021年6月30日止六個月內任何時間仍然生效之交易、安排或重大合約中，直接或間接擁有任何重大權益。

主要股東

於2021年6月30日，就董事所知，下列人士(除本公司董事或主要行政人員外)擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的本公司股份或相關股份權益或淡倉：

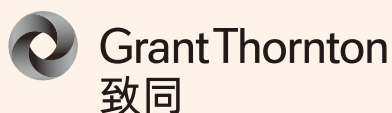
主要股東名稱	身份	所持股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%) (附註3)
佳兆業集團控股有限公司 (「佳兆業控股」)	受控法團權益	104,251,250 (L) (附註2)	67.65
Paramount Access Investments Limited (「Paramount Access」)	受控法團權益	104,251,250 (L) (附註2)	67.65
葉昌投資有限公司(「葉昌」)	實益擁有人	104,251,250 (L) (附註2)	67.65

附註：

- 「L」代表其股份好倉。
- 葉昌由Paramount Access實益全資擁有而Paramount Access由佳兆業控股全資擁有。根據證券及期貨條例，佳兆業控股及Paramount Access各自被視為於葉昌所擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- 根據於2021年6月30日已發行之154,110,000股股份計算之百分比。

除上文披露者外，於2021年6月30日，就董事所知，概無其他人士擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊或須根據其他規定通知本公司及香港聯交所的本公司股份或相關股份權益或淡倉。

獨立審閱報告



致佳兆業美好集團有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第31至62頁的佳兆業美好集團有限公司(「貴公司」)連同其附屬公司(統稱「貴集團」)簡明綜合中期財務報表，此簡明綜合中期財務報表包括於2021年6月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表，以及其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。 貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報本簡明綜合中期財務報表。

我們的責任是根據我們的審閱對本簡明綜合中期財務報表作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱本簡明綜合中期財務報表包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信本簡明綜合中期財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港灣仔

軒尼詩道28號

12樓

2021年8月19日

趙永寧

執業證書號碼：P04920

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2021年6月30日止六個月

(未經審核)

截至6月30日止六個月

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	6	1,324,969	740,998
直接經營開支		(892,696)	(490,495)
毛利		432,273	250,503
銷售及市場推廣開支		(4,857)	(3,317)
行政開支		(113,068)	(90,393)
金融資產虧損準備撥備		(4,015)	(7,217)
其他收益淨額	7	3,448	8,029
經營溢利		313,781	157,605
按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損		(25,208)	-
出售按公平值經損益入賬的金融資產收益		-	1,202
視作出售附屬公司的收益		-	1,192
應佔聯營公司業績		2,889	634
融資收入淨額		703	680
除所得稅前溢利	8	292,165	161,313
所得稅開支	9	(75,703)	(38,129)
期內溢利及全面收益總額		216,462	123,184
以下人士應佔期內溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		209,115	119,093
非控股權益		7,347	4,091
		216,462	123,184
本公司擁有人應佔每股盈利(以人民幣元列示)			
基本	10(a)	1.36	0.85
攤薄	10(b)	1.34	0.83

第36至第62頁的附註為本簡明中期綜合財務報表的組成部分。

簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日

	附註	(未經審核) 於2021年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2020年 12月31日 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	25,812	18,888
無形資產		39,686	24,429
商譽		160,828	67,222
使用權資產	13	15,533	5,938
按公平值經損益入賬的金融資產	14	64,601	-
於聯營公司之投資		21,846	18,957
其他應收款項	15	392	1,626
遞延稅項資產		9,936	8,177
		338,634	145,237
流動資產			
按公平值經損益入賬的金融資產	14	232,956	216,531
應收貿易賬款	15	584,364	401,415
其他應收款項	15	64,485	58,618
代表住戶付款	16	42,792	37,019
合約資產	17	101,241	95,270
應收關連人士款項	18	957	820
受限制現金		1,512	1,515
現金及現金等值項目		970,265	1,018,807
		1,998,572	1,829,995
流動負債			
應付貿易賬款	19	191,858	215,317
其他應付款項	19	337,286	279,850
合約負債	17	145,150	89,108
應付關連人士款項	20	2,553	1,664
應付股息		88,423	-
租賃負債		6,670	3,273
應付所得稅		79,327	70,209
		851,267	659,421
流動資產淨值		1,147,305	1,170,574
資產總值減流動負債		1,485,939	1,315,811

	附註	(未經審核) 於2021年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2020年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
其他應付款項	20	32,585	19,768
租賃負債		9,853	2,768
遞延稅項負債		13,921	10,107
		56,359	32,643
資產淨值			
		1,429,580	1,283,168
權益			
股本	21	1,361	1,360
儲備		1,378,563	1,250,099
本公司擁有人應佔權益			
非控股權益		49,656	31,709
權益總額			
		1,429,580	1,283,168

已由董事於2021年8月19日批准及授權刊發。

廖傳強
董事

郭麗
董事

第36至第62頁的附註為本簡明綜合中期財務報表的組成部分。

簡明綜合權益變動表

截至2021年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔權益								非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註21)	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	供款儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於2020年1月1日(經審核)	1,232	271,743	76,071	14,650	7,306	123,196	170,268	664,466	24,382	688,848
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	119,093	119,093	4,091	123,184
配售時發行股份(附註21)	128	412,033	-	-	-	-	-	412,161	-	412,161
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	340	340
視作出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	264	264
確認以股權結算股份支付的 交易(附註22)	-	-	-	13,130	530	-	-	13,660	-	13,660
已宣派股息	-	(73,145)	-	-	-	-	-	(73,145)	-	(73,145)
於2020年6月30日(未經審核)	1,360	610,631	76,071	27,780	7,836	123,196	289,361	1,136,235	29,077	1,165,312
於2021年1月1日(經審核)	1,360	610,631	76,071	39,824	8,158	153,097	362,318	1,251,459	31,709	1,283,168
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	209,115	209,115	7,347	216,462
配售時發行股份(附註21)	1	2,062	-	(626)	-	-	-	1,437	-	1,437
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	1,200	1,200
收購一間附屬公司(附註23)	-	-	-	-	-	-	-	-	9,400	9,400
確認以股權結算股份支付的 交易(附註22)	-	-	-	6,025	311	-	-	6,336	-	6,336
已宣派股息	-	(88,423)	-	-	-	-	-	(88,423)	-	(88,423)
於2021年6月30日(未經審核)	1,361	524,270	76,071	45,223	8,469	153,097	571,433	1,379,924	49,656	1,429,580

* 第36至第62頁的附註為本簡明綜合財務報表的組成部分。

簡明綜合現金流量表

截至2021年6月30日止六個月

(未經審核)

截至6月30日止六個月

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
經營活動所得現金		163,664	86,076
已付所得稅		(70,392)	(48,354)
		93,272	37,722
投資活動所得現金流量			
收購附屬公司，扣除已取得現金	23	(37,081)	-
向第三方收取貸款		15,941	-
購買按公平值經損益入賬的金融資產		(299,909)	-
出售按公平值經損益入賬的金融資產所得款項		193,675	2,272
支付與收購附屬公司有關的應付代價		(9,174)	(6,832)
購買物業、廠房及設備		(3,989)	(1,935)
出售物業、廠房及設備所得款項		358	-
已收利息		1,040	-
視作出售附屬公司現金流出		-	(510)
		(139,139)	(7,005)
融資活動所得現金流量			
發行股份		-	412,161
非控股權益注資		1,200	340
償還租賃負債		(3,482)	(2,122)
已收利息		(393)	(188)
		(2,675)	410,191
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額		(48,542)	440,908
期初的現金及現金等值項目		1,018,807	753,945
期終現金及現金等值項目(以現金及銀行結餘列示)		970,265	1,194,853

第36至第62頁的附註為本簡明綜合財務報表的組成部分。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

1. 公司資料

佳兆業美好集團有限公司(「**本公司**」)於2017年10月13日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。其主要營業地點地址為中華人民共和國(「**中國**」)深圳市福田區南園路66號佳兆業中心A座507室。本公司股份於2018年12月6日於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。

本公司的直接控股公司為葉昌投資有限公司(「**葉昌投資**」)，其為在英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)註冊成立的投資控股公司，而本公司董事視佳兆業集團控股有限公司(「**佳兆業控股**」)為本公司的最終控股公司，該公司於開曼群島註冊成立，其股份於聯交所主板上市。

本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)主要從事提供物業管理服務，包括物業管理、大廈及輔助設施維護及維修、社區秩序維護管理、停車場管理、設備安裝及物業顧問服務。

除另有說明外，本未經審核簡明綜合中期財務報表乃以人民幣(「**人民幣**」)呈列，並已於2021年8月19日獲董事會批准刊發。

2. 編製基準

截至2021年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務報表已按照聯交所證券上市規則的適用披露規定及香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港會計準則(「**香港會計準則**」)第34號「**中期財務報告**」編製。簡明綜合中期財務資料應與截至2020年12月31日止年度的年度財務報表一併閱覽，有關財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)編製。

財務報表中若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈列方式。

3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效的經修訂香港財務報告準則

截至2021年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務報表乃按本集團截至2020年12月31日止年度的年度財務報表所採用的會計政策編製，惟採納下列於2021年1月1日生效的經修訂香港財務報告準則除外。本集團並無提前採納任何已獲頒佈但尚未生效的其他準則、詮釋或修訂。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號 及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二階段
香港財務報告準則第16號(修訂本)	與2019冠狀病毒病有關的租金寬減

採納經修訂香港財務報告準則對本期間及過往期間編製及呈列的本集團業績及財務狀況並無產生重大影響。

4. 財務風險管理

4.1 財務風險因素

本集團業務面臨多種財務風險：利率風險、信貸風險、流動性風險、外匯風險及其他價格風險。本集團的整體風險管理計劃注重金融市場的不可預測性，並尋求盡量降低對本集團財務表現的潛在影響。

簡明綜合中期財務報表並不包括年度財務報表規定的所有財務風險管理資料及披露，並須與本集團截至2020年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自截至2020年12月31日止年度起，本集團的風險管理政策概無重大變動

4.2 公平值估計

金融工具按計量公平值時所用估值技術的輸入數據層級按公平值列賬。公平值層級的三個層級乃基於計量的輸入數據的可觀察及重要程度界定如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層級)。
- 除第1層級的報價外資產或負債的可觀察輸入數據，為直接(即價格)或間接(即源自價格)且並不使用重大不可觀察輸入數據(第2層級)。
- 資產或負債並非可依據可觀察市場數據的輸入數據(即重大不可觀察輸入數據)(第3層級)。

4. 財務風險管理(續)

4.3 公平值層級

本集團對未來作出估計及假設。下表呈列於2021年6月30日及2020年12月31日本集團按公平值計量的金融資產。

	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年6月30日				
按公平值經損益入賬的金融資產 (「按公平值經損益入賬的金融資產」)				
— 優先股投資	-	64,601	-	64,601
— 於海外上市之債務證券	31,317	-	-	31,317
— 於海外上市之股本證券	69,076	-	-	69,076
— 非上市管理基金	-	132,563	-	132,563
	100,393	197,164	-	297,557
於2020年12月31日				
按公平值經損益入賬的金融資產				
— 於海外上市之債務證券	216,531	-	-	216,531

於截至2021年6月30日止六個月，期內第1、第2及第3層之間概無轉移。本集團的政策是於公平值層級之間的轉換發生的報告日期當日予以確認。

(i) 第1層的公平值計量

上市債務證券之公平值乃參考相關證券於活躍市場上相同資產的報價釐定。

(ii) 第2層的公平值計量

第2層優先股投資之公平值乃參考近期交易價格釐定。屬於第2層的非上市管理基金的公平值乃經參考某金融機構釐定的該等投資的資產淨值後釐定。

4.4 並非按公平值入賬的金融資產及金融負債的公平值

本集團按攤銷成本列賬的金融工具賬面值與其於2021年6月30日及2020年12月31日公平值並無重大差別。

5. 重大會計估計及判斷

編製中期財務資料要求管理層作出影響應用會計政策、資產及負債的呈報金額及收支的判斷、估計及假設。實際業績可能有別於該等估計。於編製本簡明綜合中期財務資料時，管理層於應用本集團的會計政策時作出的重大判斷及估計不確定因素的關鍵來源與截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表所適用者相同。

6. 收益及分部資料

6.1 收益

(a) 收益主要包括提供物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務的所得款項。本集團於截至2021年及2020年6月30日止六個月的收益分析如下：

(未經審核)
截至6月30日止六個月

	2021年		2020年	
	收益 人民幣千元	直接 經營開支 人民幣千元	收益 人民幣千元	直接 經營開支 人民幣千元
服務類別				
物業管理服務	565,223	396,874	364,848	251,205
交付前及顧問服務	552,530	380,899	243,899	160,536
社區增值服務	97,582	39,087	59,266	29,775
智能解決方案服務	109,634	75,836	72,985	48,979
	1,324,969	892,696	740,998	490,495

(未經審核)
截至6月30日止六個月

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益確認時間		
隨時間	1,295,671	731,304
若干時間點	29,298	9,694
	1,324,969	740,998

6. 收益及分部資料(續)

6.1 收益(續)

(a) (續)

截至2021年6月30日止六個月，從佳兆業控股及其附屬公司(「佳兆業集團」)及其聯營公司及合營企業所產生收益佔本集團收益46.8%(2020年：40.5%)。除與佳兆業集團及其聯營公司及合營企業的交易外，本集團擁有大量客戶而彼等概無佔本集團於截至2021年及2020年6月30日止六個月收益10%或以上。

(b) 未達成的履約責任

就物業管理服務及交付前及顧問服務而言，在有權開具發票的金額與本集團至今表現對於客戶的價值直接對應時，本集團將收益確認為相等於有權開具發票的金額。作為實際權宜方法，本集團已選擇不披露該等類型合約之剩餘履約責任。

就社區增值服務而言，彼等於短時間內提供，且於年末並無尚未履行的履約責任。

就智能解決方案服務而言，於2021年6月30日及2020年12月31日，分配至餘下尚未履約或已部分履約義務的交易價格如下：

	(未經審核) 於2021年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2020年 12月31日 人民幣千元
一年內	111,208	120,759
超過一年	114,813	78,873
	226,021	199,632

上文披露的該等金額不包括已分配至履約義務的交易價格，該等交易價格已經履約但由於可變代價限制尚未確認。

6. 收益及分部資料(續)

6.2 分部資料

管理層已根據主要營運決策人(「主要營運決策人」)已審閱的報告釐定經營分部。本集團的執行董事已被認定為負責分配資源及評估經營分部表現的主要營運決策人。

截至2021年及2020年6月30日止六個月，本集團主要在中國從事提供物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務。管理層作出分配資源決策方面，視業務為單一經營分部來檢視其經營業績。因此，本公司的主要營運決策人認為用以作出決策的業務分部僅有一個。

本集團的主要經營實體位於中國。因此，本集團於截至2021年及2020年6月30日止六個月的所有收益均來自中國。

於2021年6月30日及2020年12月31日，除按公平值經損益入賬的金融資產外，大部分非流動資產位於中國。

7. 其他收益淨額

	(未經審核)	
	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
無條件政府補貼收入(附註)	3,487	5,089
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(53)	(111)
(撇銷)/收回已撇銷不可收回之應收款項	(350)	267
外匯(虧損)/收益淨額	(1,331)	2,409
其他	1,695	375
	3,448	8,029

附註：該金額指收取來自中國地方政府部門的補貼。概無就收取該補貼而附有尚未達成的條件及其他或然事項。

8. 除所得稅前溢利

(未經審核)
截至6月30日止六個月

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除所得稅前溢利經扣除/(計入)下列各項後達致：		
無形資產的攤銷	2,743	1,484
核數師酬金	745	525
折舊		
—物業、廠房及設備	3,362	2,750
—使用權資產	3,328	2,281
短期租賃的租賃費用	19,070	23,065
虧損準備撥備/(撥備撥回)		
—應收貿易賬款	5,758	3,601
—按金、其他應收款項及代表住戶付款(不包括預付款項)	(1,743)	3,616
員工成本—包括董事酬金		
—工資、薪金、獎金及其他福利	412,086	262,957
—退休福利計劃供款	54,701	17,085
—以股權結算股份支付的開支(附註22)	6,336	13,660
	473,123	293,702
撇銷/(收回已撇銷)不可收回之應收款項	350	(267)

9. 所得稅開支

	(未經審核) 截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期所得稅		
中國企業所得稅	77,393	40,304
遞延稅項		
暫時性差額的產生及撥回	(1,690)	(2,175)
	75,703	38,129

中國企業所得稅

本集團就中國內地業務的所得稅撥備，乃根據當地現行法例、詮釋及慣例，就截至2021年及2020年6月30日止六個月估計應課稅溢利按適用稅率計算。

中國企業所得稅的稅率一般為25%。成都市佳兆業物業管理有限公司、重慶市佳兆業物業管理有限公司及柳州佳兆業物業管理有限公司於截至2021年及2020年6月30日止六個月的企業所得稅撥備乃按照估計應課稅溢利之15%計算。該等公司符合中國西部大開發下的合資格公司，可享優惠所得稅率15%。

深圳市佳科智能工程有限公司已於2017年12月取得高新技術企業(「**高新技術企業**」)證書，故可於2017年至2019年的三年期間按15%較低優惠稅率繳稅。於2020年12月，其已經延長高新技術企業狀態，故可於2020年至2022年的三年期間按15%較低優惠稅率繳稅。

就若干從事物業管理服務的集團實體(「**物業管理實體**」)而言，根據中國相關地方稅收法規，本集團已選擇就物業管理實體提交綜合報稅表，將與物業管理實體及若干由物業管理實體按酬金制管理的社區應佔的應課稅溢利及稅務虧損併入。由於進行有關安排，本集團可暫時動用虧損社區的稅務虧損，導致遞延支付若干稅項撥備。

9. 所得稅開支(續)

中國預扣稅

根據新訂中國企業所得稅法，自2008年1月1日起，倘中國附屬公司於2008年1月1日以後從賺取的盈利中宣派股息，中國境外直接控股公司會被徵收10%預扣稅。根據中國與香港的稅務條約安排，倘中國附屬公司的直接控股公司在香港成立，則可能適用較低的5%預扣稅率。

於截至2021年及2020年6月30日止六個月，本公司附屬公司益勝投資(香港)有限公司可應用5%預扣稅率。

香港利得稅

截至2021年及2020年6月30日止六個月，並無計提香港利得稅，因為本集團於截至2021年及2020年6月30日止六個月並無來自或源自香港的應課稅溢利。

境外所得稅

本公司為根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，故獲豁免繳納開曼群島所得稅。根據英屬處女群島國際商業公司法於英屬處女群島註冊成立的集團公司因此獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

10. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按截至2021年及2020年6月30日止六個月本公司擁有人應佔溢利除以已發行普通股加權平均數計算。

	(未經審核) 截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
本公司擁有人應佔溢利總額(人民幣千元)	209,115	119,093
已發行普通股加權平均數	154,039,166	140,615,000
每股基本盈利(人民幣元)	1.36	0.85

截至2021年及2020年6月30日止六個月，每股基本盈利的普通股加權平均數已分別就購股權計劃(附註21(b))項下發行的股份及於2020年6月配售(附註21(a))時發行的股份進行調整。

10. 每股盈利(續)

(b) 每股攤薄盈利

	(未經審核)	
	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
已發行普通股加權平均數	154,039,166	140,615,000
就購股權計劃作出調整發行股份的影響(附註)	2,304,501	3,011,815
就計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數	156,343,667	143,626,815
每股基本盈利(人民幣元)	1.34	0.83

附註：

截至2021年及2020年6月30日止六個月，由於股份的平均市價高於該等購股權之經調整行使價，因此計算年內每股攤薄盈利時，假設本公司於2019年7月19日授出之未行使購股權已獲轉換。

11. 股息

董事會並不建議派付截至2021年6月30日止六個月的中期股息(2020年6月30日：無)。

本公司已於2021年3月18日舉行的董事會會議上宣佈從本公司股份溢價中派付截至2020年12月31日止年度的末期股息每股69.00港仙(相當於約人民幣57.41分)，合共約106,336,000港元(相當於約人民幣88,423,000元)，並於2021年6月16日舉行的股東週年大會上由股東批准。股息已於2021年7月16日結付。

12. 物業、廠房及設備

截至2021年6月30日止六個月，本集團透過收購一間附屬公司有新增成本為人民幣3,989,000元(2020年6月30日：人民幣1,935,000元)的物業、廠房及設備項目，並新增人民幣6,708,000元(2020年6月30日：零)(附註23)。

截至2021年6月30日止六個月，出售賬面淨值為人民幣411,000元(2020年6月30日：人民幣132,000元)的物業、廠房及設備項目，產生出售虧損人民幣53,000元(2020年6月30日：人民幣111,000元)。截至2020年6月30日止六個月，賬面淨值為人民幣232,000元的物業、廠房及設備項目在視作出售附屬公司時終止確認。

13. 使用權資產

截至2021年6月30日止六個月，本集團額外訂立13份(2020年6月30日：12份)新辦公場所及員工宿舍租賃協議，為期一至五年，並因此於租賃開始日期確認使用權資產及租賃負債增加人民幣11,508,000元(2020年6月30日：人民幣4,632,000元)以及通過收購一間附屬公司確認使用權資產及租賃負債分別增加人民幣1,415,000元及人民幣1,315,000元(附註23)。

所有租約須支付每月固定租金。本集團認為該等租賃並無任何續租或終止選擇權。

截至2021年6月30日止六個月，租賃的總現金流出為人民幣22,552,000元(2020年6月30日：人民幣25,375,000元)。

14. 按公平值經損益入賬的金融資產

按公平值經損益入賬的金融資產包括下列：

	(未經審核) 於2021年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2020年 12月31日 人民幣千元
非流動		
優先股投資(附註)	64,601	-
流動		
於海外上市之債務證券	31,317	216,531
於海外上市之股本證券	69,076	-
非上市管理基金	132,563	-
	232,956	216,531
	297,557	216,531

附註：

該金額為投資於一家在開曼群島成立的非上市實體的優先股，該實體主要從事人工智能芯片的開發。

15. 應收貿易賬款及其他應收款項

	(未經審核) 於2021年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2020年 12月31日 人民幣千元
應收貿易賬款		
— 第三方	285,876	170,366
— 關連人士(附註18)	327,830	251,855
	613,706	422,221
減：應收貿易賬款虧損撥備	(29,342)	(20,806)
	584,364	401,415
其他應收款項		
其他按金	29,546	24,605
預付款項	9,564	2,969
給予第三方貸款(附註(b))	-	15,941
代表員工付款	11,210	8,577
按包幹制代表住戶付款	16,923	14,139
其他	1,843	90
	69,086	66,321
減：其他應收款項虧損撥備	(4,209)	(6,077)
	64,877	60,244
其他應收款項總額	64,877	60,244
減：非流動部分的其他應收款項	(392)	(1,626)
	64,485	58,618
流動部分	64,485	58,618

15. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

附註：

- (a) 物業管理服務收入乃根據相關服務協議的條款收取，並於發出付款通知書時到期支付。交付前及顧問服務以及智能解決方案服務乃根據相關服務協議的條款收取，而本集團一般向客戶授予的平均信用期介乎15天至90天。
- (b) 截至2021年6月30日止六個月，給予第三方貸款已結付。於2020年12月31日，給予第三方貸款為無抵押，並按年利率12厘計息，還款日期為2021年6月26日。
- (c) 應收貿易賬款(計提虧損準備前)按發票日期的賬齡分析如下：

	(未經審核) 於2021年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2020年 12月31日 人民幣千元
180日內	472,915	341,615
181至365日	80,970	34,519
1至2年	33,355	25,459
2至3年	13,460	10,267
3年以上	13,006	10,361
	613,706	422,221

16. 代表住戶付款

	(未經審核) 於2021年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2020年 12月31日 人民幣千元
代表住戶付款	48,984	42,844
減：代表住戶付款減值撥備	[6,192]	[5,825]
	42,792	37,019

與本集團按酬金制管理住宅社區的物業管理辦事處的結餘指本集團代表住宅社區支付的開支超過自該住宅社區住戶收取物業管理費的部分。

17. 合約資產／負債

	(未經審核) 於2021年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2020年 12月31日 人民幣千元
合約資產		
與智能解決方案服務有關的合約資產	101,241	95,270
合約負債		
與智能解決方案服務有關的合約負債	(20,746)	(12,910)
與物業管理服務、交付前及顧問服務以及社區增值服務有關的合約負債	(124,404)	(76,198)
	(145,150)	(89,108)

合約資產主要與本集團有權享有於報告日期尚未計價的已完成工程的代價有關。合約資產於有關權利成為無條件時轉撥至應收款項。合約負債主要與尚未提供相關服務而預收客戶代價有關。有關資產及負債因本集團業務增長而增加。

下表列示於本報告期間確認的收益與結轉合約負債的相關性：

	(未經審核) 於2021年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2020年 12月31日 人民幣千元
期初計入合約負債結餘的已確認收益	55,436	54,958

預期所有合約資產及負債將於一至兩年內收回／結付。

18. 應收關連人士款項

	(未經審核) 於2021年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2020年 12月31日 人民幣千元
應收同系附屬公司款項		
— 貿易性質	191,924	143,664
— 非貿易性質	603	445
	192,527	144,109
應收同系附屬公司的合營企業款項		
— 貿易性質	110,009	101,415
— 非貿易性質	354	375
	110,363	101,790
應收最終控股公司的聯營公司款項		
— 貿易性質	25,897	6,776
	328,787	252,675

下表載列於各報告日期按發票日期所呈列應收關連人士款項(貿易性質)的賬齡分析。

	(未經審核) 於2021年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2020年 12月31日 人民幣千元
180日內	298,175	230,744
181至365日	22,434	15,009
1至2年	1,772	4,844
2至3年	5,449	1,258
	327,830	251,855

非貿易性質的應收同系附屬公司及同系附屬公司的合營企業款項為無抵押、免息並須按要求償還。

19. 應付貿易賬款及其他應付款項

	(未經審核) 於2021年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2020年 12月31日 人民幣千元
應付貿易賬款		
— 第三方	180,968	192,648
— 關連人士(附註20)	10,890	22,669
	191,858	215,317
其他應付款項		
收購附屬公司應付代價	67,077	22,398
應計員工成本	109,030	112,632
其他應付稅項	12,847	2,987
已收按金	69,543	54,011
代表住戶收款	61,562	66,655
其他應付款項及應計費用	49,812	40,935
	369,871	299,618
減：非流動部分		
其他應付款項	(5,644)	(6,544)
收購附屬公司應付代價	(26,941)	(13,224)
	(32,585)	(19,768)
流動部分	337,286	279,850

應付貿易賬款包括應付本集團供應商款項。未償還結餘為貿易性質，信貸期介乎30至180日。

根據發票日期，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	(未經審核) 於2021年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2020年 12月31日 人民幣千元
90日內	123,576	172,197
91至180日	40,880	20,088
181至270日	19,474	7,593
271至365日	2,330	4,273
超過365日	5,598	11,166
	191,858	215,317

20. 應付關連人士款項

	(未經審核) 於2021年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2020年 12月31日 人民幣千元
應付關連人士款項		
— 貿易性質	10,890	22,669
— 非貿易性質	2,553	1,664
	13,443	24,333

下表載列於報告期末按發票日期所呈列的應付關連人士款項(貿易性質)賬齡分析：

	(未經審核) 於2021年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2020年 12月31日 人民幣千元
90日內	5,360	7,302
91至180日	1,519	3,190
181至270日	1,079	3,040
271至365日	924	2,720
超過365日	2,008	6,417
	10,890	22,669

應付關連人士款項(非貿易性質)為無抵押、免息並須按要求償還。

21. 股本

	股份數目	人民幣千元
法定：		
每股0.01港元的普通股		
於2020年12月31日(經審核)及2021年6月30日(未經審核)	500,000,000	4,400
已發行及繳足：		
於2020年1月1日	140,000,000	1,232
配售時發行股份(附註(a))	14,000,000	128
於2020年12月31日(經審核)	154,000,000	1,360
購股權計劃項下發行股份(附註(b))	110,000	1
於2021年6月30日(未經審核)	154,110,000	1,361

附註：

- (a) 於2020年6月9日，本公司與葉昌投資有限公司(本公司直接控股公司)及配售代理簽訂配售及認購協議(「協議」)。根據協議，配售代理已有條件同意以全面包銷基準按每股股份32.55港元的配售價配售14,000,000股現有股份；葉昌投資有限公司有條件地同意按配售價認購與配售代理所配售股份相同數目的新股份。於2020年6月23日，本公司按每股股份32.55港元的認購價發行14,000,000股股份，籌集所得款項淨額約451,542,000港元(相當於約人民幣412,161,000元)。
- (b) 截至2021年6月30日止六個月，已行使購股權以認購本公司110,000股普通股，代價約為人民幣1,437,000元，其中約人民幣1,000元記入股本，而約人民幣1,436,000元記入股份溢價賬。由於行使購股權，人民幣626,000元的購股權儲備已轉入股份溢價賬。

22. 以股權結算股份支付的交易

(a) 本公司授出的購股權計劃

根據股東於2019年6月18日通過的決議案，一項購股權計劃獲有條件採納。根據購股權計劃之條款，本公司可酌情向任何合資格人士(包括本集團任何成員公司的董事、僱員、高級職員、顧問、諮詢人、供應商、代理人及客戶)授出購股權。因行使根據購股權計劃或本公司採納之任何其他購股權計劃已授出及未獲行使的所有購股權而可能發行的股份最多不得超過本公司不時之已發行股份30%。

概不得於採納購股權計劃起計10年後根據購股權計劃授出購股權。歸屬期、行使期及歸屬條件可由本公司於授出時指定，而購股權將不遲於相關授出日期後10年屆滿。

購股權計劃項下之購股權之行使價不得低於以下之最高者：(i)本公司之股份於授出日期於聯交所發出之每日報價表所報之正式收市價；(ii)本公司之股份於緊接授出日期前五個聯交所營業日於聯交所發出之每日報價表所報之平均正式收市價；(iii)本公司股份之面值。

購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

	2021年		2020年	
	每股加權 平均行使價 (以港元列示)	數目	每股加權 平均行使價 (以港元列示)	數目
於1月1日(經審核)	15.7	10,600,000	15.7	11,450,000
期內行使	15.7	(110,000)	-	-
期內沒收	15.7	(440,000)	15.7	(550,000)
於6月30日(未經審核)	15.7	10,050,000	15.7	10,900,000

於2019年7月19日，本公司向本公司董事及本公司及其附屬公司若干僱員分別提呈授出(「2019年7月授出」) 2,750,000份及8,700,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。緊接授出日期前的股份收市價為15.36港元。授予僱員之8,700,000份購股權及授予本公司董事之2,750,000份購股權在二項式模式下的公平值分別為62,564,000港元及22,241,000港元。

22. 以股權結算股份支付的交易(續)

(a) 本公司授出的購股權計劃(續)

估值乃根據二項式期權定價模式以下列數據及假設作出：

	2019年 7月19日 授出
二項式模式下的公平值	84,805,000港元
授出日期的股份收市價	15.70港元
行使價	15.70港元
年度無風險利率	1.87%
預期波幅	50.86%
預期購股權期限	10年
預期股息回報	1.15%

預期波幅乃以本公司股價於上市日期至授出日期之歷史波幅而釐定。無風險利率相等於授出日期可行使期間港元掉期利率。

二項式期權定價模式已用於估計購股權之公平值。計算購股權公平值所用之可變因素及假設乃按董事之最佳估計得出。購股權之價值因若干主觀假設之不同可變因素而有所改變。預期股息回報乃根據歷史數據釐定。

於截至2021年6月30日止六個月，合共人民幣6,025,000元僱員補償開支已於損益確認(2020年6月30日：人民幣13,130,000元)，而其相應金額已計入「購股權儲備」。概無因股份支付交易而確認任何負債。

歸屬日期後，當已歸屬的購股權隨後被沒收或於到期日仍未行使時，過往於「購股權儲備」中確認的金額將轉入「保留盈利」。

於2021年6月30日，2,010,000份(未經審核)購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可予行使(2020年6月30日：無(未經審核))。

附註：於報告日期的購股權條款如下：

行使期	每股行使價 港元	購股權數目	
		2021年6月30日	2020年6月30日
2020年7月19日至2029年7月18日	15.70	2,010,000	2,180,000
2021年7月19日至2029年7月18日	15.70	2,010,000	2,180,000
2022年7月19日至2029年7月18日	15.70	2,010,000	2,180,000
2023年7月19日至2029年7月18日	15.70	4,020,000	4,360,000
		10,050,000	10,900,000

22. 以股權結算股份支付的交易(續)

(b) 最終控股公司授出的購股權計劃

最終控股公司佳兆業控股之購股權計劃於2009年11月22日獲採納。根據最終控股公司佳兆業控股之購股權計劃之條款，佳兆業控股董事會可酌情向任何合資格人士(包括佳兆業控股任何成員公司的董事、僱員、高級職員及佳兆業控股任何成員公司的顧問、諮詢人、供應商、代理人及客戶)授出購股權。

歸屬期、行使期及歸屬條件可由佳兆業控股於授出時指定，而購股權將不遲於相關授出日期後10年屆滿。購股權計劃項下之購股權之行使價不得低於以下之最高者：(i)佳兆業控股之股份於授出日期於聯交所發出之每日報價表所報之正式收市價；(ii)佳兆業控股之股份於緊接授出日期前五個聯交所營業日於聯交所發出之每日報價表所報之平均正式收市價；(iii)佳兆業控股股份之面值。

購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

	2021年		2020年	
	每股加權 平均行使價 (以港元列示)	數目	每股加權 平均行使價 (以港元列示)	數目
於1月1日(經審核)	2.947	4,298,000	2.847	6,160,000
期內行使	1.5	(98,000)	2.000	(200,000)
轉至佳兆業控股	-	-	1.500	(294,000)
完成供股之影響	-	136,193		
於6月30日(未經審核)	2.887	4,336,193	2.947	5,666,000

二項式期權定價模式已用於估計購股權之公平值。計算購股權公平值所用之可變因素及假設乃按董事之最佳估計得出。購股權之價值因若干主觀假設之不同可變因素而有所改變。

22. 以股權結算股份支付的交易(續)

(b) 最終控股公司授出的購股權計劃(續)

於2021年6月30日，2,684,310份(未經審核)(2020年6月30日：3,266,000份(未經審核))購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可予行使(附註)。

附註：於報告日期的購股權條款如下：

行使期	每股行使價 港元	購股權數目	
		2021年6月30日	2020年6月30日
2013年6月6日至2022年6月5日	1.45*/1.500	-	98,000
2014年6月6日至2022年6月5日	1.45*/1.500	-	98,000
2015年6月6日至2022年6月5日	1.45*/1.500	53,686*	490,000
2016年6月6日至2022年6月5日	1.45*/1.500	-	490,000
2017年6月6日至2022年6月5日	1.45*/1.500	152,798*	490,000
2018年7月19日至2027年7月18日	3.44*/3.550	825,942*	800,000
2019年7月19日至2027年7月18日	3.44*/3.550	825,942*	800,000
2020年7月19日至2027年7月18日	3.44*/3.550	825,942*	800,000
2021年7月19日至2027年7月18日	3.44*/3.550	1,651,883*	1,600,000
		4,336,193*	5,666,000

本集團於截至2021年6月30日止六個月確認購股權開支人民幣311,000元(2020年：人民幣530,000元)。

* 購股權數目及行使價於最終控股公司於2021年5月7日完成供股後予以調整。

23. 收購一間附屬公司

於2020年12月27日，本集團與獨立第三方就收購浙江瑞源物業管理有限公司(「浙江瑞源」)60%股權訂立買賣協議，其主要業務乃為住宅物業、商業物業及其他非住宅物業提供物業管理服務。收購事項已於2021年1月完成。

於2021年1月透過執行買賣協議，所有策略性財務及經營決策須經董事會簡單多數決定批准，其中兩名董事及一名董事分別由本集團及其他股東提名。由於本集團已取得管治實體相關活動的投票權的有效控制，故浙江瑞源被視作本集團的附屬公司。

收購事項旨在擴大本集團現有運營規模及本集團的市場地位作出，並已按收購法列賬作收購物業。

於收購日期所收購資產及負債的公平值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	6,708
無形資產－客戶關係	18,000
使用權資產	1,145
遞延稅項資產	755
應收貿易賬款	27,905
其他應收款項	24,904
現金及銀行結餘	16,771
應付貿易賬款	(5,447)
其他應付款項	(42,834)
合約負債	(16,475)
租賃負債	(1,315)
遞延稅項負債	(4,500)
應付所得稅	(2,117)
按公平值計量的可識別總資產淨值	23,500
減：非控股權益	(9,400)
所收購可識別資產淨值	14,100
收購產生的商譽	93,606
以現金結付	107,706

與上述收購有關的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

現金代價	107,706
本期間後支付的代價	(53,854)
所收購的現金及銀行結餘	(16,771)
收購附屬公司之現金流出	37,081

23. 收購一間附屬公司(續)

浙江瑞源之代價可根據賣方提供的溢利保證予以調整。管理層認為，上述溢利保證的公平值於收購日期及於2021年6月30日並不重大。

公平值為人民幣52,809,000元的所收購應收貿易賬款及其他應收款項於收購日的合約總額為人民幣55,829,000元。於收購日期預期無法回收合約現金流量的最佳估計為人民幣3,020,000元。

收購上述附屬公司產生商譽，原因為收購事項包括整體員工隊伍及於收購日期並不符合可識別無形資產之標準之若干潛在合約。由於該等利益並未達到可識別無形資產之確認標準，彼等並未自商譽中獲單獨確認。預計概無收購產生的商譽可作扣稅用途。

24. 承擔

(a) 租賃承擔

本集團為承租人

於報告日期，短期租賃的租賃承擔如下：

	(未經審核) 於2021年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2020年 12月31日 人民幣千元
不超過一年	30,166	6,375
第二至五年	-	167
	30,166	6,542

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團租用的員工宿舍、辦公室及的停車場租約為期一至十二個月。

於2020年12月31日，本集團已承諾租用員工宿舍及辦公室(租賃尚未開始)。該等租賃的未來現金流出總額為人民幣442,000元，已計入上表。

24. 承擔(續)

(a) 租賃承擔(續)

本集團為出租人

於報告日期，本集團根據不可撤銷經營租賃就樓宇收取之未來最低租金總額如下：

	(未經審核) 於2021年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2020年 12月31日 人民幣千元
樓宇：		
不超過一年	435	1,727
第二至五年	439	-
	874	1,727

租約初步為期一至五年，並於屆滿日期或本集團與各租戶相互協定的日期可選擇重續租約並重新磋商條款。租約概不包含或然租金。

(b) 收購一間附屬公司的承擔

	(未經審核) 於2021年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2020年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
—收購一間附屬公司	-	107,706

25. 關連人士交易

除其他章節所披露者外，關連人士交易概述如下：

(a) 主要管理層薪酬

	(未經審核)	
	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	3,027	3,107
退休福利計劃供款	352	245
以股權結算股份支付的開支	2,919	5,169
	6,298	8,521

(b) 與關連人士的交易

	附註	(未經審核)	
		截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
提供物業管理服務			
本集團的同系附屬公司	(i),(ii)	34,464	29,857
同系附屬公司的合營企業	(i),(ii)	5,619	-
最終控股公司的聯營公司	(i),(ii)	3,515	-
提供交付前及顧問服務			
本集團的同系附屬公司	(i),(ii)	275,532	151,284
同系附屬公司的合營企業	(i),(ii)	213,700	46,363
最終控股公司的聯營公司	(i),(ii)	34,675	17,662
提供社區增值及智能解決方案服務			
本集團的同系附屬公司	(i),(ii)	37,091	51,087
同系附屬公司的合營企業	(i),(ii)	12,699	399
最終控股公司的聯營公司	(i),(ii)	2,141	19
租賃開支			
本集團的同系附屬公司	(i),(ii)	14,827	19,673
同系附屬公司的合營企業	(i),(ii)	823	642
最終控股公司的聯營公司	(i),(ii)	445	522
員工福利開支			
本集團的同系附屬公司	(iii)	54	1,021

25. 關連人士交易(續)

(b) 與關連人士的交易(續)

附註：

- (i) 物業管理收入、交付前及顧問服務收入、智能解決方案服務及停車場及辦公室租金開支以不遜於本集團向其他第三方所收取的及訂約的價格及條款收取。
- (ii) 有關上述關連人士交易構成上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及／或獨立非執行董事或股東批准(倘適用)規定。
- (iii) 該等關連人士交易構成上市規則14A章所界定的關連交易或持續關連交易。然而，該等交易獲豁免遵守上市規則第14A章項下的披露、申報、年度審閱、公告及／或獨立非執行董事批准規定，乃由於該等交易按一般商業條款或更佳條款進行，且並無根據上市規則第14A.90條由本集團資產作抵押。



佳兆業美好集團有限公司
KAISA PROSPERITY HOLDINGS LIMITED

Room 1901, 19/F, Lee Garden One
33 Hysan Avenue, Causeway Bay, Hong Kong

香港銅鑼灣希慎道 33 號利園一期 19 樓 1901 室

www.jzywy.com

